

Kleinmachnow

# KURZEXPOSÉ

Großzügiges Einfamilienhaus mit angelegtem Garten für Gartenliebhaber

MIETOBJEKT  
MIETBEGINN 01.08.2023

**FUCHS+PARTNER**   
DAS TEAM FÜR DEN MASSIV HAUSBAU®

# OBJEKTDDETAILS

---

Wohnfläche ca.	208 m <sup>2</sup>
Nutzfläche im Kellergeschoss ca.	98 m <sup>2</sup>
Kaltmiete pro Monat	2.950,00 €
Nebenkosten pro Monat*	165,00 €

\* Für Grundsteuer, Straßenreinigung, Wartungen, Versicherungen, Dachrinnenreinigung

Daneben sind mit den Versorgern für Strom, Gas, Wasser/Abwasser, Müllabfuhr, Telefon/Internet, Winterdienst mieterseits Verträge abzuschließen und Zahlungen dorthin zu leisten.

---

<b>Gesamtrente pro Monat</b>	<b>3.115,00 €</b>
------------------------------	-------------------

Stellplatzmiete pro Monat	inclusive €
---------------------------	-------------

---

<b>Gesamt inkl. STP pro Monat</b>	<b>3.115,00 €</b>
-----------------------------------	-------------------

---

**Mietbeginn 01.08.2023 eventuell bereits 01.07.2023**

---

- Unterkellertes Einfamilienhaus mit EG, DG, ausgebautem Spitzboden
- Baujahr 2000
- Sehr großzügiger Grundriss und Raumaufteilung, frisch renoviert
- 7 Zimmer sowie 2 wie Wohnraum ausgebaute, tagesbelichtete Hobbyräume im KG
- 2 Duscbäder im KG und EG, 1 Vollbad im DG mit Wanne, großem Waschtisch, WC und Bidet
- Gasheizung über Heizkörper, Bad EG und DG Handtuchheizkörper und Fußbodenheizung, Kamin im Wohn-/Esszimmer
- Bodenbeläge: Parkett (Wohnen, Bibliothek, Gästezimmer im EG), Sisal (sonstige Wohn- und Hobbyräume, Galerie DG, kompletter Spitzboden), Fliesen (Windfang, Diele EG, Küche, alle Bäder und KG außer Hobbyräume)
- Ca. 2,60 m Deckenhöhe im EG, ca. 2,48 im KG und DG
- Infrarotkabine Physiotherm im Kellergeschoss
- Alarmgesichert
- Ca. 548 m<sup>2</sup> großes Grundstück für Gartenliebhaber
- 1 Garage
- 1 Gartenhaus

# OBJEKTbeschreibung



Bei dem hier angebotenen Haus zur Miete handelt es sich um ein im Jahr 2000 durch die Firma Fuchs+Partner fertiggestelltes, voll unterkellertes Einfamilienhaus.

Im Erdgeschoss gelangt man von der einladenden Diele durch eine verglaste Doppelflügeltür in das große, nach Südosten ausgerichtete Wohn-/Esszimmer. Angeschlossen ist die Bibliothek, die durch eine attraktive, ebenfalls verglaste Doppelschiebetür trennbar ist. Vom Wohn-/Esszimmer gelangt man auf die große Terrasse und in den ruhigen Garten. Daneben gibt es auf dieser Ebene noch die große Wohnküche, ein Duschbad sowie ein weiteres Zimmer.

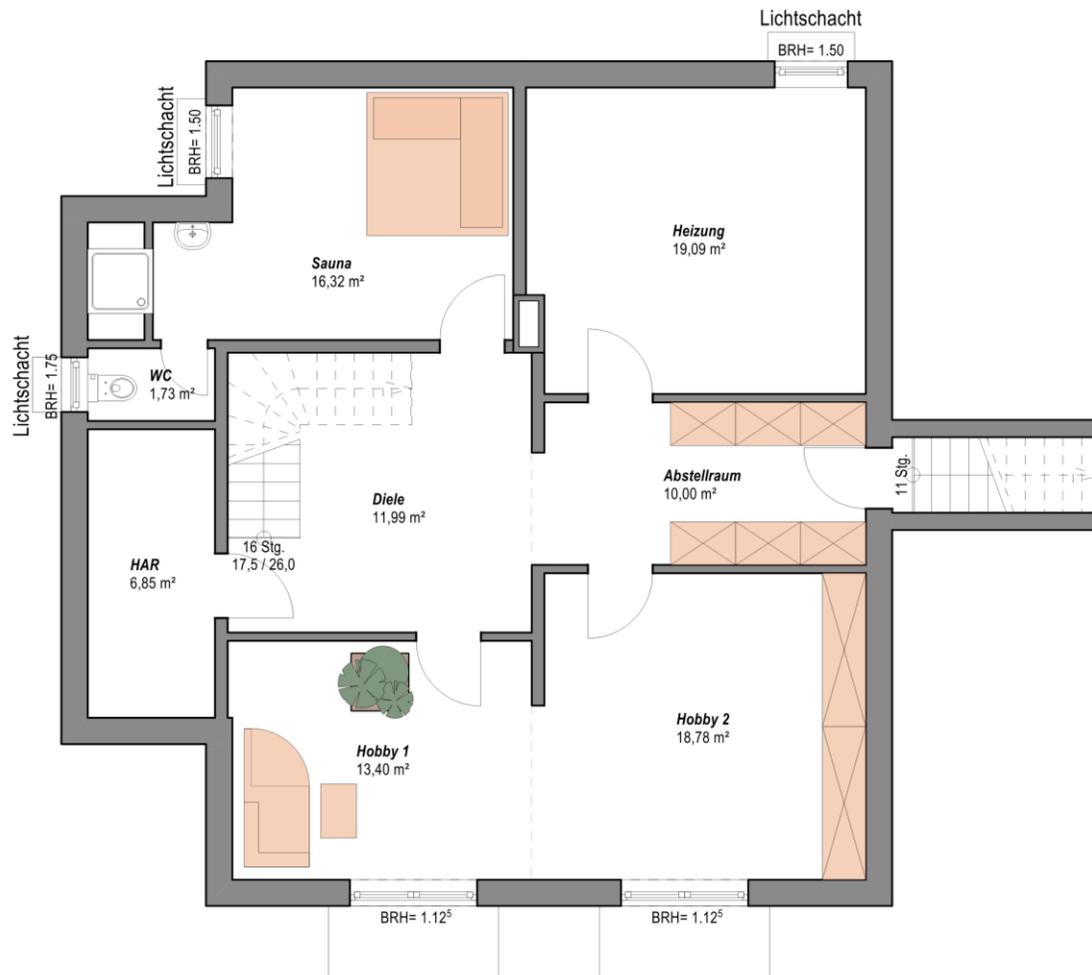
Über eine breite Treppe gelangt man in die großzügige Galerie im Dachgeschoss. Dort befinden sich drei Zimmer davon das sehr große Schlafzimmer mit Einbauschränk sowie das große Vollbad.

Der Spitzboden ist ausgebaut und lädt auf der Galerie zum Verweilen mit Blick in den Garten ein. Zur Straße gelegen liegt ein weiteres gemütliches Zimmer.

Die tagesbelichteten Hobbyräume im Kellergeschoss bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Der Eigentümer befindet sich gerade in Umzugsvorbereitungen. Deshalb bitten wir um Verständnis, dass hier nicht jeder Raum wiedergegeben ist.

# GRUNDRISS

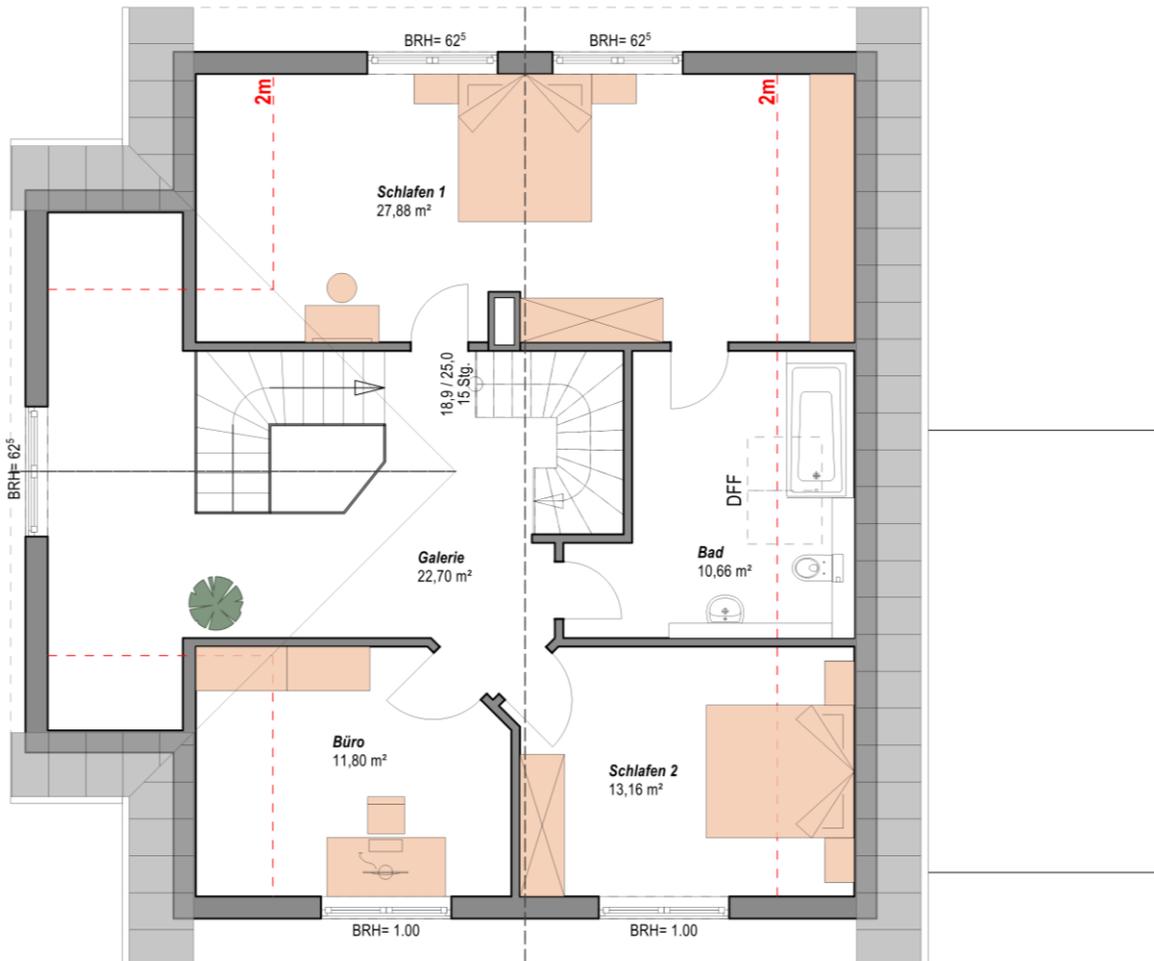


Die Zeichnungen sind anhand der ursprünglichen Planung erstellt worden. Abweichungen von der tatsächlichen Bauausführung sind möglich. Die genauen Maße sind im Objekt zu prüfen. Die resultierenden Flächenmaße sind daher nicht verbindlich.

Kellergeschoss  
Nutzfläche ca. 98 m<sup>2</sup>  
Wohn-/Nutzfläche gesamt ca. 306 m<sup>2</sup>



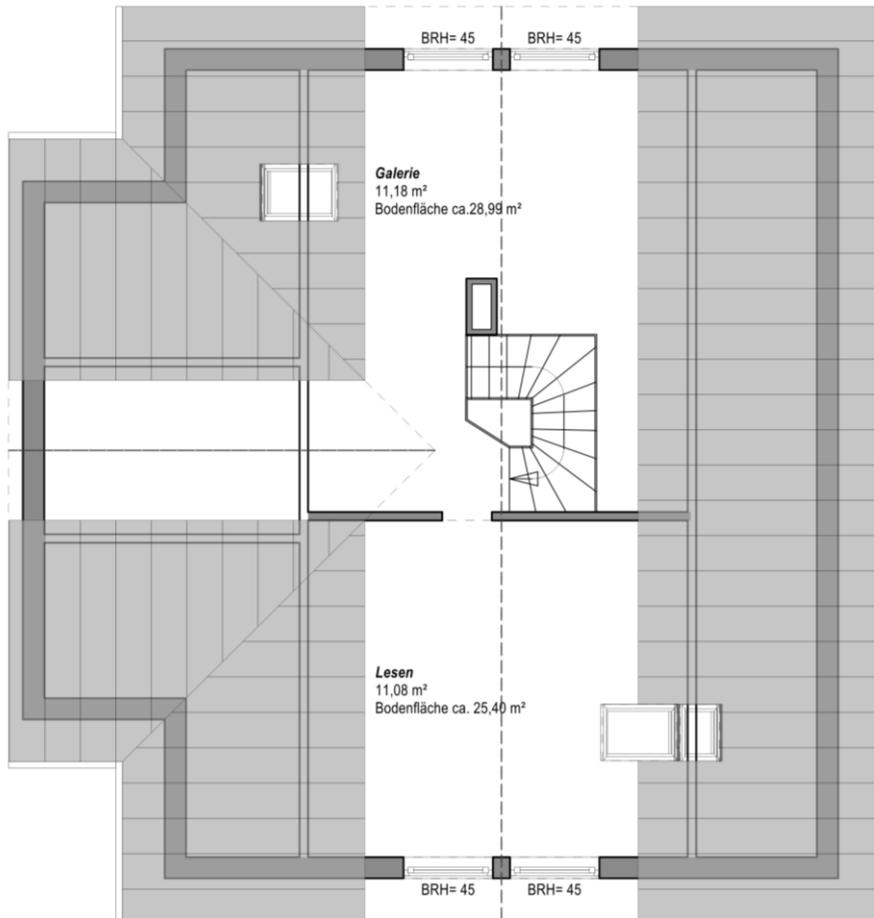
# GRUNDRISS



Die Zeichnungen sind anhand der ursprünglichen Planung erstellt worden. Abweichungen von der tatsächlichen Bauausführung sind möglich. Die genauen Maße sind im Objekt zu prüfen. Die resultierenden Flächenmaße sind daher nicht verbindlich.

Dachgeschoss  
Wohnfläche ca. 86 m<sup>2</sup>  
Wohn-/Nutzfläche gesamt ca. 306 m<sup>2</sup>

# GRUNDRISS



Die Zeichnungen sind anhand der ursprünglichen Planung erstellt worden. Abweichungen von der tatsächlichen Bauausführung sind möglich. Die genauen Maße sind im Objekt zu prüfen. Die resultierenden Flächenmaße sind daher nicht verbindlich.

Spitzboden, ausgebaut  
Wohnfläche ca. 22 m<sup>2</sup>  
Wohn-/Nutzfläche gesamt ca. 306 m<sup>2</sup>

# LAGEBESCHREIBUNG

Kleinmachnow liegt im Bundesland Brandenburg nur ca. 10 km Luftlinie von der Landeshauptstadt Potsdam entfernt und grenzt unmittelbar südwestlich an die Berliner Stadtgrenze.

Die attraktive Lage am Rande Berlins und nahe Potsdam macht aus Kleinmachnow einen begehrten Wohnort. Kleinmachnow bietet nicht nur wegen seiner ausgedehnten Waldgebiete einen hohen Erholungs- und Freizeitwert, sondern auch aufgrund seiner Nähe zu Potsdam, Babelsberg und dem Wannensee. Diese Ziele sind über wunderschöne, autofreie Wege mit dem Fahrrad zu erreichen. Besondere Attraktivität erhält der Ort durch die Bebauung mit Villen, Land- und Siedlungshäusern.

Kleinmachnow verfügt über diverse Grundschulen und Gymnasien, darunter eine Waldorfschule sowie die Berlin Brandenburg International School und im angrenzenden Berlin-Zehlendorf die John F. Kennedy Schule.

Da Kleinmachnow eine eigene Gemeinde bildet, findet man alle wichtigen Ämter und Anlaufstellen direkt vor Ort. Der neu ausgebaute Rathausplatz bietet alle gängigen Einkaufsmöglichkeiten.

Aufgrund dieser Entwicklung hat sich Kleinmachnow zur absoluten Top Wohnlage entwickelt und wurde vom Immobilienführer mit der Bestnote 5 \* \* \* \* \* bewertet.

## ENTFERNUNGEN VOM OBJEKT



14 km bis zum Zentrum Berlins | 30 min mit dem Auto



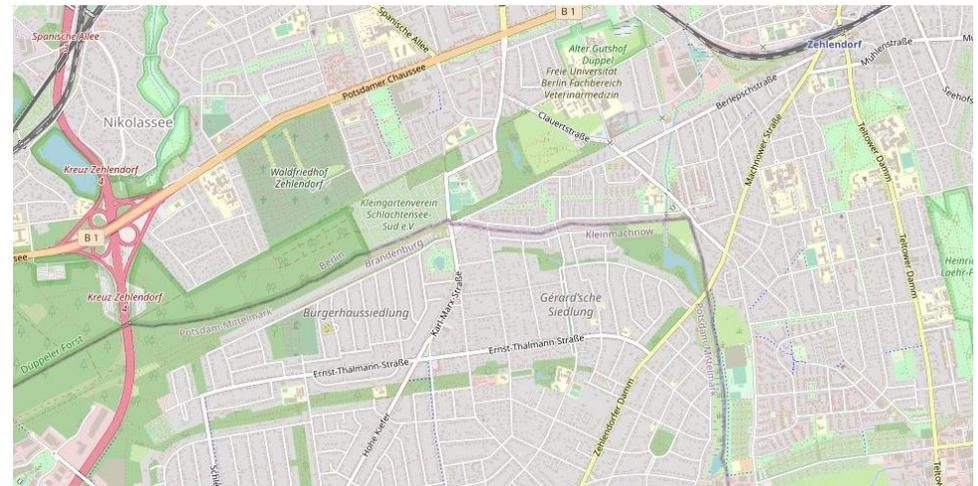
2,5 km bis zur S1 – B-Zehlendorf | 10 min mit dem Fahrrad



550/650 m zur Bushaltestelle 629/623/N12 | 7-8 min zu Fuß



30 km bis zum Flughafen BER | 40 min mit dem Auto



Karte hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL)



Hauszugang



Große Terrasse mit Markise zur Südseite



Terrassenausschnitt mit Blick in den Garten



Windfang



Dusch-WC im Erdgeschoss



Einladende Diele mit Doppelflügeltür zum Wohnbereich



Kamin im Wohn-/Esszimmer



Bibliothek



Küche mit Ausgang zur Terrasse



Schlafzimmer 2 im Dachgeschoss



Spitzboden Galerie



Spitzboden Leseraum mit

...



ausklappbarem Minibalkon

## HABEN WIR IHR INTERESSE GEWECKT?

Dann zögern Sie nicht, mit uns in Kontakt zu treten.  
Wir freuen uns auf Sie!



### IHRE PERSÖNLICHE ANSPRECHPARTNERIN

---

Beate Hesse  
Vertrieb



Telefon

033203-30 51 30



E-Mail

[b.hesse@fuchs-partner.de](mailto:b.hesse@fuchs-partner.de)



Website

[www.fuchs-partner.de](http://www.fuchs-partner.de)

